BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SPORTGELÄNDE NEUFAHRN-SÜD

LANDKREIS FREISING

MASSTAB 1:1000

MARZLING, DEN 05.11.81
GEÄ. 22.02.82
GEÄ. 25.03.82
GEÄ. 16.12.82
GEÄ. 11.01.83
GEÄ. 01.04.85

DER PLANFERTIGER:
HANS BAUER
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
NORDRING 8
8051 MARZLING
TEL. 08161/63480

BEARBEITET:
ROLF LYNEN
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

H. Bauer



B E B A U U N G S P L A N   N R. 38
===================================

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs.3 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I Seite 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl Seite 161) und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl I Seite 833) den Bebauungsplan "Sportgelände Neufahrn Süd" als

S A T Z U N G

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

I. Festsetzung durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 (SO) Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 2 Baunutzungsverordnung für eine Sport- und Tennisanlage

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1 Für das FC-Heim und das TC-Heim sind festgesetzt:

(I) = ein Vollgeschoß, zwingend festgesetzt, Traufhöhe max. 3,00 m über Oberkante Gelände

2.2 Für die Tennishalle wird festgesetzt:

Max. Traufhöhe 4,70 m über Oberkante Gelände

2.3 Für die Squashhalle und Gaststätte wird festgesetzt:

(I) = ein Vollgeschoß, zwingend festgesetzt, max. Traufhöhe 4,50 m über Oberkante Gelände

3.0 Bauweise (§ 9Abs. 1 Nr.2 BBauG)

3.1 Äußere Gestaltung:

3.1.2 Offene Bauweise für alle Baukörper

3.2 Die Stellung der baulichen Anlage:

3.2.1 Dachformen:

SD Satteldach für Tennishalle

FD Flachdach für Squashhalle mit Lichtgiebeln in Einzelstellung

Dachneigung:

Für FC-Heim, TC-Heim 20 - 25°

Für Tennishalle 15 - 20°

Dachdeckung:

Für FC-Heim, TC-Heim Ziegel naturrot

Für Tennishalle Tropezblech - ziegelrot einbrennlackiert

3.2.2 ⟷ Firstrichtung der zu planenden Gebäude

4.0 Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

4.1 Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen

5.1 Straßenverkehrsflächen, Unterteilung der Straßenflächen

Fahrbahn

Gehweg

5.2. Wege

Fußwege

ST. Stellflächen

6.0 Grünflächen

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Sportplatz

Tennisplatz

Straßenbegleitgrün

Kinderspielplatz

7.0 Pflanzungen

7.1 Bäume zu erhalten

7.2 Pflanzungen zu erhalten

7.3 Bäume zu pflanzen:

Es werden folgende Arten festgesetzt:

Öffentliches Grün und Grünflächen in den Sondergebieten Sport und Tennis

A	-	Acer platanoides	- Spitzahorn
AP	-	Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
Q	-	Quercus robur	- Stieleiche
T	-	Tilia cordata	- Winterlinde
S	-	Sorbus aucuparia	- Eberesche
PI	-	Pinus sylvestris	- Kiefer

Pflanzqualifikation:

Hochstämme und Stammbüsche, 3xv., aus extra weitem Stand, StU 18/20

7.4 Sträucher im öffentlichen Grün und Grünflächen in den Sondergebieten Sport und Tennis

Es werden folgende Arten festgesetzt:

Corylus avellana - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Amelanchier canadensis-Felsenbirne
Viburnum lantana - Schneeballen
Symphoricarpos racemosus-Schneebeere

Pflanzqualifikation:

Sträucher, 2xv., 125 - 150

7.5 

Geschlossene Gehölzpflanzung:

Es werden folgende Arten festgesetzt:

Bäume:

Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Sorbus aucuparia - Eberesche
Pinus sylvestris - Kiefer

Sträucher:

Corylus avellana - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Ribes alpinum "Schmidt"-Alpenjohannisbeere
Symphoricarpus racemosus-Schneebeere
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose

Pflanzqualifikation:

Sträucher 1-2xv., 80/100
Bäume und Heister 2xv., 16/18

Pflanzdichte:

1 Pflanze pro 1,5 qm

8.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

8.1		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
8.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
8.3		Ballfanggitter
8.4	464.30	Geländehöhen
8.4.1	·464.85	Vorhandene Geländehöhen
8.4.2	464.30 ▽	Geplante Geländehöhen
8.5		Höhenlinien
8.6		Böschungen
8.7	W	Wasserleitung
8.8	E	Elektizitätsleitung
8.9		Abwasserkanal

9.0 Hinweise zum Bebauungsplan

9.1		Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
9.2	119	Flurnummern
9.3		Alte aufzulösende Sport- und Tennisplatzkanten

II. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

Es sind nur Einzelgebäude zulässig

2.0 Bauweise

2.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.2 Überbaubare Flächen:

2.2.1 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Verkehrsflächen

3.1 Die Straßenverkehrsflächen sind in staubfreiem Ausbau mit Asphaltdecke und Kantensteineinfassung auszubauen.

3.2 Die die Straßen begleitenden Gehwege sind in staubfreiem Ausbau mit Asphaltdecke und Kantensteineinfassungen auszubilden.

3.3 Die Fußwege in den Grünflächen sind mit einer verdichteten Kies-Sand-Decke mit Rieselüberwurf auszubilden.

3.4 Die Stellflächen sind in staubfreiem Ausbau zu erstellen.

Zufahrten Asphalt, Stellplätze Verbundstein mit Kantensteineinfassung.

4.0 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sofern bauliche Anlagen in dem bei hohen Grundwasserständen erfaßten Bereich gegründet werden, sind diese entsprechend zu sichern .

5.0 Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünflächen dürfen nicht eingefriedet werden.
Die Eingrünung hat durch Bäume, Sträucher und Rasen bzw. Wiesenflächen zu erfolgen. Pflanzenarten, -größen und Pflanzdichte siehe Festsetzung durch Planzeichen. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen soll im Zusammenhang mit der Erstellung der Sport- und Tennisanlage erfolgen.

5.2 Grünflächen im Sondergebiet

Die Eingrünung hat durch Bäume, Sträucher und Rasen bzw. Wiesenflächen zu erfolgen. Pflanzenarten, -größen und Pflanzdichte siehe Festsetzung durch Planzeichen. Die Bepflanzung der Grünflächen soll im Zusammenhang mit der Erstellung der Sport- und Tennisanlage erfolgen.

5.3 Straßenbegleitgrün

Die Grünfläche ist als Baumgraben zwischen Fahrbahn und Gehweg mit Rasenflächen und Baumreihe auszubilden. Oberbodentiefe für Baumgräben 0,80 m

5.4 Sportplätze

Für das Sondergebiet Sport ist eine Einfriedung zulässig. Max. Höhe für Zaun 1,50 m, max. Höhe für Ballfanggitter 5,00 m. Material für Zäune und Ballfanggitter: Maschendraht feuerverzinkt an Rundrohrpfosten.

5.5 Tennisplätze

Für das Sondergebiet Tennis ist eine Einfriedung nicht zulässig. Die Tennisplätze sind mit einem Ballfanggitter allseitig einzufrieden, max. Höhe 4,00 m. Material für Ballfanggitter: Maschendraht feuerverzinkt an Rundrohrpfosten.

5.6 Zu erhaltende Bäume

Der in Pkt. 7.2 der Festsetzungen durch Planzeichen ausgewiesene erhaltungswerte Baumbestand ist zu erhalten.

5.7 Mulchung

Sämtliche geschlossene Gehölzpflanzungen müssen eine Mulchung aus Stroh oder Rinde erhalten.

6.0 Flächen für Schutzwälle

Der Schutzwall zwischen dem im Süd-Westen bestehenden Baugebiet und dem Sondergebiet Tennis ist in einer Mindesthöhe von 2.50m über der vorhandenen Geländehöhe des anschließenden Baugebietes zu errichten und geschlossen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.